

PREFECTURE D'ILLE-ET-VILAINE

DIRECTION DES COLLECTIVITES
TERRITORIALES ET DE LA CITOYENNETE

BORDEREAU

Bureau de l'Urbanisme

des pièces adressées par

Dossier suivi par Joseph Bellamy
Tél : 02.99.02.14.02
joseph.bellamy@ille-et-vilaine.pref.gouv.fr

Le Préfet de la Région Bretagne
Préfet d'Ille-et-Vilaine

Le 24 février 2017

COURRIER REÇU

10 MARS 2017


MAIRIE DE BAINS-sur-OUST
35600

A

M. le Maire de Bains sur Oust
M. le Président du Conseil Départemental d'Ille-et-Vilaine
M. le Président du Conseil Régional de Bretagne
M. le Président de la CCI de Rennes
M. le Président de la Chambre d'agriculture d'Ille-et-Vilaine
M. le Président de la Chambre de métiers et de l'artisanat d'Ille-et-Vilaine
M. le Président du Syndicat mixte du SCoT du Pays de Redon Bretagne Sud
M. le Président de la CC du Pays de Redon
M. le Directeur départemental - DDTM 35
M. le Directeur régional - DREAL Bretagne
M. le Directeur de l'Agence régionale de santé - DT 35
M. le Directeur régional des affaires culturelles - UDAP 35

| Nombre de pièces | DESIGNATION |
|------------------|--|
| 1 | Bains sur Oust : aménagement du Parc d'activités Porte de Rennes Tournebride. Mise en compatibilité du PLU avec la DUP. Consultation écrite (courrier du 5 janvier 2017) Relevé du 23 février 2017 récapitulant les avis recueillis |

Pour le préfet, par délégation,



Joseph Bellamy



PRÉFET D'ILLE-ET-VILAINE

Préfecture
Direction des collectivités territoriales et de la
citoyenneté

Rennes, le 23 février 2017

Bureau de l'urbanisme

Affaire suivie par : J. Bellamy
☎ : 02.99.02.14.02
✉ : joseph.bellamy@ille-et-vilaine.gouv.fr

COMMUNE DE BAINS SUR OUST

Mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Bains sur Oust
Aménagement du Parc d'activités Porte de Rennes Tournebride
Application des articles L.153-49 et 54 et R.153-13 et 14 du code de l'urbanisme

Relevé des avis des services

Projet

La communauté de communes Pays de Redon souhaite aménager de nouveaux terrains pour accueillir les entreprises sur son territoire.

Conçu sous la forme d'un parc d'activités dénommé "Porte de Rennes Tournebride", le projet est situé sur la commune de Bains sur Oust et il s'inscrit en extension du parc d'activités dénommé "Porte de Rennes Landes de St Jean" qui est implanté sur la commune mitoyenne de Ste Marie.

En vue de maîtriser le foncier nécessaire au développement de ce projet de développement économique, la communauté de commune Pays de Redon a engagé des négociations amiables avec les propriétaires mais elle souhaite également mettre en oeuvre en parallèle une procédure permettant de faire reconnaître l'utilité publique du projet par arrêté préfectoral en vue si besoin d'acquérir les terrains par expropriation.

Aussi, en application du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, le projet d'aménagement est soumis à enquête publique. Une enquête parcellaire permettant d'identifier formellement les propriétaires et ayants-droits à indemnisation est réalisée conjointement à cette enquête préalable à la reconnaissance de l'utilité publique du projet d'aménagement du parc d'activités dénommé Porte de Rennes Tournebride.

Les parcelles concernées par le projet de parc se trouvent dans le périmètre de la zone d'aménagement différée (ZAD) créée en septembre 2011 et sont classées en zonage agricole (A) du PLU Bains sur Oust approuvé en décembre 2006 et qui a fait l'objet de plusieurs modifications et révisions jusqu'en janvier 2012.

.../...

3 avenue de la Préfecture – 35026 RENNES CEDEX 9
☎ 0821 80 30 35 – ☎ 02 99 02 10 15 – 🌐 www.bretagne.pref.gouv.fr

Nos Références : 2017_02_23_Bains-sur-Oust_PLU_MECDU-Parc-activites-Tournebride_Avis-PPA_Consultation-ecrite.odt

Il est donc nécessaire de mener en parallèle de la présente procédure de DUP une démarche visant à la mise en compatibilité du PLU.

Cette procédure est accompagnée d'une demande de dérogation à la Loi Barnier afin d'optimiser les emprises constructibles aux abords de la voie départementale.

Conformément aux dispositions de l'article L.153-54 du code de l'urbanisme, le projet est soumis à enquête publique, l'enquête portant à la fois sur l'utilité publique de l'opération, conjointe à l'enquête parcellaire, ainsi que sur la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune.

Cette enquête se déroule après examen conjoint de l'Etat, de la région, du département et des organismes mentionnés à l'article L.132-7 du code de l'urbanisme.

Contenu de la mise en compatibilité

La commune de Bains sur Oust dispose d'un PLU (Plan Local d'Urbanisme), approuvé en décembre 2006 et modifié à plusieurs reprises depuis cette date.

Les dispositions actuelles du PLU en vigueur ne permettant pas la réalisation du projet, la mise en compatibilité du document d'urbanisme a pour objet de faire évoluer le contenu du PLU afin que celui-ci permette l'aménagement du parc d'activités des Portes de Rennes - Tournebride.

Elle porte sur les points suivants :

1. Les dispositions du PLU opposable

Les parcelles cadastrées YD0274, YD0236, YD0095, YD0099, YD0282, YD0110, YD0103, YD0234, YD0209, YD0284, YD0231, YD0213, YD0281, YD0097, YD0275, YD0239, YD0279, YD0212, YD0105, YD0273, YD0104, YD0098, YD0242, YD0208, YD0238, YD0272 et YD0096, d'une superficie totale de 10,1 ha, sur lesquelles est envisagé l'aménagement du parc d'activités des Portes de Rennes - Tournebride, sont classées en zone agricole (A) dans le PLU en vigueur.

2. Les nouvelles dispositions issues de la mise en compatibilité du PLU

2.1. La modification du règlement graphique

- Suppression du classement de ces parcelles en zone A, délimitant les parties du territoire qu'il convient de protéger contre toute occupation du sol n'ayant pas un rapport direct avec l'agriculture, en raison notamment de la valeur agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

- Remplacement par un classement en zone 1AUy, destinée à recevoir des activités industrielles, artisanales, commerciales, de bureau et de services ainsi que des dépôts ou installations dont l'implantation est interdite dans les zones à vocation d'habitation.

- Création d'une zone Npp sur l'emprise de la zone humide identifiée sur le site.

2.2. La modification du règlement littéral

Les modifications du document liées à la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU portent également sur le règlement littéral du PLU.

Il s'agit de créer le règlement de cette nouvelle zone 1AUy correspondant aux secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation afin de recevoir des activités économiques.

L'ensemble des autres pièces reste inchangé.

Relevé des avis émis dans le cadre de la consultation écrite effectuée le 5 janvier 2017 sur la mise en compatibilité du PLU de Bains sur Oust avec le projet de DUP pour l'aménagement du parc d'activités des Portes de Rennes – Tournebride :

| | |
|---|--|
| <p>Conseil régional de Bretagne Chambre de métiers et de l'artisanat d'Ille-et-Vilaine DREAL Bretagne</p> | <p>En l'absence de réponse dans le délai d'un mois, avis réputé sans observations.</p> |
| <p>CCI de Rennes 18 janvier 2017</p> | <p>Le projet présenté ne soulève pas de remarques bloquantes de la part de la compagnie consulaire. La CCI a émis des observations sur les questions d'aménagement du territoire, d'accès et de circulation, de nature des activités pressenties sur la zone et d'inscription du projet dans une logique de développement durable – cf note en annexe au présent document (<i>sans incidences sur la mise en compatibilité</i>).</p> |
| <p>Direction régionale des affaires culturelles (UDAP35) 23 janvier 2017</p> | <p>Le projet s'inscrit dans un paysage très ouvert, le long de la nouvelle 2X2 voies. Situé sur une crête, un large dégagement visuel panoramique porte jusqu'aux lointains coteaux au sud du site retenu. Le SCoT du Pays de Redon souhaite préserver des perspectives sur les paysages emblématiques du territoire à partir des routes principales en privilégiant notamment l'extension des zones artisanales en profondeur pour éviter l'effet vitrine. Le document d'urbanisme demande de préserver la singularité des paysages générée par les grandes ondulations du relief qui constituent l'identité du Pays de Redon. Ainsi les PLU mais aussi les projets d'importance doivent intégrer un volet paysager prenant en compte ces rapports visuels lointains et résoudre la problématique de greffe dans ces paysages sensibles non seulement sur les dimensions de covisibilité mais aussi sur les notions d'insertion douce dans la topographie. Le projet du parc d'activité se fonde sur une approche inverse basée sur la création d'une devanture sur la voie rapide, axe touristique entre Rennes et Redon. Il propose des gabarits importants pouvant, le cas échéant, dépasser 15 mètres de haut. L'intégration dans le grand paysage n'est pas abordée de façon satisfaisante. Il se réfère par ailleurs au SCoT 2010 et non au SCoT 2016. (approuvé le 13/12/16) Le projet d'aménagement du parc d'activité ayant reçu un avis défavorable dans le cadre de la demande d'utilité publique, la mise en compatibilité du document d'urbanisme de Bains sur Oust n'est pas recevable. ?</p> |
| <p>SCoT du Pays de Redon Bretagne Sud 24 janvier 2017</p> | <p>Le dossier de mise en compatibilité du PLU de la commune de Bains/Oust en rapport avec la déclaration d'utilité publique portée par la communauté de communes du Pays de Redon et consistant à modifier le zonage A en IAUY sur le secteur de Tournebride dans l'objectif d'accueillir des activités économiques n'appelle pas de remarques particulières au titre du SCOT et répond aux objectifs de développement des parcs d'activités stratégiques dont Tournebride-Portes de Rennes fait partie.</p> |
| <p>Direction départementale des Territoires et de la Mer 26 janvier 2017</p> | <p>La mise en compatibilité du PLU porte sur la création d'une zone IAUY avec son règlement associé sur les terrains concernés par la zone d'activités. Le projet, par sa proximité avec la RD 177 (2x2 voies à grande circulation Rennes - Redon) est concerné par une marge de recul initiale de 75m (et non de 100m comme indiqué dans le dossier). Le document d'étude "Loi Barnier" joint au dossier justifie la réduction de ce recul à 35 mètres.</p> |

| | |
|--|---|
| <p>Direction départementale des Territoires et de la Mer (suite)</p> | <p>La réalisation de la voie nouvelle de la RD 177 permet désormais d'atteindre l'entrée nord de Redon à travers un paysage de très grande qualité que l'aménagement de la zone d'activité doit contribuer à valoriser.</p> <p>Aussi, il est essentiel que les bonnes intentions affichées dans l'étude trouve une traduction réglementaire au niveau graphique et réglementaire et dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).</p> <p>Le règlement littéral autorise les constructions à usage de commerce mais le SCoT du Pays de Redon stipule que le commerce de détail sera exclu des zones d'activités structurantes et hors ZACOM. Les commerces de détail devront donc être interdits dans cette zone.</p> <p>Le contenu de la mise en compatibilité du PLU doit être complété pour assurer une parfaite traduction de l'étude loi Barnier réalisée et le règlement de la zone LAUY doit y interdire le commerce de détail.</p> |
| <p>CC Pays de Redon 2 février 2017</p> | <p>Pas d'observations à formuler sur ce dossier.</p> |
| <p>Conseil départemental d'Ille-et-Vilaine 2 février 2017</p> | <p>Le Département, en sa qualité de personne publique associée, prend acte :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de la réalisation d'une étude dite « Loi Barnier » entraînant la réduction de la marge de recul applicable au niveau de la RD 177 ; - de la création d'un accès au futur Parc d'activités par la RD 67 via un aménagement sécurisé, et invite dès à présent la Commune et la Communauté de Communes à associer le Département à ce projet d'aménagement afin de s'assurer que l'accès projeté permet de garantir des conditions de sécurité suffisantes. |
| <p>Commune Bains sur Oust 8 février 2017</p> | <p>Une erreur s'est glissée dans le document « déclaration de projet valant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme ». En effet, page 34 - § 6.1. l'énumération des parcelles est à corriger : la parcelle YD 0231 est à retirer et la YD 0271 à ajouter.</p> |
| <p>ARS – DT 35 9 février 2017</p> | <p>Pas d'observations au titre Mecdu</p> |
| <p>Chambre d'Agriculture Ille-et-Vilaine 17 février 2017</p> | <p>Le projet est localisé dans la zone nord de la Communauté de communes du Pays de Redon, soumis à une importante pression foncière provoquée notamment par les différents aménagements du secteur et plus particulièrement par la mise à 2x2 voies de l'axe Rennes-Redon, les zones d'activités (dont celle de BIC) et commerciales. Sa mise en œuvre contribue donc à renforcer cette pression.</p> <p>Loi Barnier : Sur les 11 ha objets du dossier, 1,33 ha n'est pas constructible (loi Barnier - RD 177).</p> <p>Est-ce qu'une étude visant à fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L 111-6 du Code de l'urbanisme a été menée ? Si oui, à quelle réduction de marge d'inconstructibilité a-t-elle pu conduire ? Si elle n'a pas été menée, il nous semble opportun de le faire pour participer une gestion économe des sols.</p> <p>Parti pris d'aménagement interne : Le schéma de programme fonctionnel décrit à la page 16 du dossier relatif aux informations administratives et juridiques montre que :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le parti pris d'aménagement, relativement classique, ne retient pas de solutions permettant une gestion économe des terres comme par exemple des espaces mutualisés liés aux parkings (clientèle et salariés), des places de retournement communes ou encore la mitoyenneté des bâtiments, |

oui

| | |
|--|--|
| <p>Chambre d'Agriculture Ille-et-Vilaine (suite)</p> | <p>- les surfaces potentielles de plancher représentent 27% de la surface des terrains cessibles.</p> <p>Quand bien même sont nécessaires des aires de stockage, manoeuvre, parking..., il est opportun d'envisager un ratio plus efficient. En effet et pour exemple, nous nous interrogeons sur la pertinence de prévoir des lots de 2.500m2 pour des bâtiments de 500m2.</p> <p>La fiche technique relative à l'aménagement des zones d'activités dans la Charte agriculture et urbanisme d'Ille-et-Vilaine porte des préconisations à ce titre. Une meilleure constructibilité de la zone sera un gain tant pour l'agriculture (répercussion sur la gestion économe des sols), et l'environnement que pour la collectivité (ZA non extensible du fait des caractéristiques naturelles du secteur sud ainsi que du fait du SCoT, cf. atlas cartographique).</p> <p>L'avis comporte également des observations sur :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les impacts agricoles (foncier, déplacements agricoles) et économiques ; - la mise en œuvre d'une étude préalable qui décrit les mesures envisagées pour éviter et réduire les effets négatifs notables du projet et les mesures de compensation collective qui visent à consolider l'économie agricole du territoire (L 112-1-3 Code rural), qui implique la saisine de la CDPENAF (cf document annexé au compte rendu). <p>Pour toutes ces raisons, la Chambre d'agriculture émet un avis défavorable sur la mise en compatibilité du projet avec le PLU de Bains sur Oust ainsi qu'avec la déclaration d'utilité publique. Cet avis défavorable doit être entendu comme émis à titre « conservatoire ». En effet et sous réserve des éléments de réponse aux observations décrites plus haut, cette réponse sera réétudiée.</p> |
|--|--|

Par ailleurs, le service d'appui technique à la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) a accusé réception au 9 janvier 2017 du dossier de mise en compatibilité du PLU de Bains sur Oust avec le projet de DUP relative à l'aménagement du Parc d'activités Porte de Rennes Tournebride.

A compter de cette date de réception, la MRAe dispose d'un délai de 3 mois (soit jusqu'au 9 avril 2017) pour élaborer son avis : à défaut de s'être prononcée dans ce délai, l'Autorité environnementale est réputée n'avoir aucune observation à formuler.

Pour le Préfet, et par délégation
Le Secrétaire Général

Denis DLAGNON

**Mise en compatibilité du PLU avec la DUP
Concernant l'aménagement du Parc d'Activités
Porte de Rennes à Bains sur Oust**

**Observations de la Chambre de Commerce et d'Industrie
D'Ille et Vilaine,**

en date du 18 Janvier 2017,

Note Technique

Le dossier de mise en compatibilité du PLU de la commune de Bains sur Oust avec la DUP du Parc d'Activités Porte de Rennes Tournebride appelle quelques observations techniques de la part de la Chambre de Commerce et d'Industrie d'Ille et Vilaine.

Cette note présente les observations de notre compagnie consulaire dans leurs aspects économiques. Celles-ci s'articulent autour de réflexions liées à l'aménagement du territoire, aux conditions d'accès et de circulation, à la nature des activités pressenties sur la zone, et à l'inscription du projet dans une logique de développement durable.

1. Sur la question de l'aménagement du territoire.

Le projet présenté décrit l'opération d'aménagement du territoire de la zone d'activités de Tournebride sur la commune de Bains sur Oust. Cette zone, agrégée à celle de la Lande de St Jean sur la commune mitoyenne, viendra former le Parc d'Activités Porte de Rennes au nord de l'agglomération redonnaise.

La CCI estime que la création de ce nouvel espace dédié à l'activité des entreprises apportera un essor économique non seulement à l'agglomération redonnaise mais aussi au Pays de Redon dans son ensemble. S'insérant dans le schéma des zones d'activités économiques (ZAE) validé par le ScoT du Pays de Redon, elle sera facteur d'attractivité en matière de développement économique à l'échelle de son aire d'influence.

La CCI relève aussi la cohérence du projet qui s'appuie sur la zone d'activités de la Lande de St Jean déjà bien développée et qui s'apprête à accueillir deux nouvelles entreprises sur près de 20 hectares. Le projet tire aussi parti de la construction récente de la 2x2 voies Rennes-Redon. Pour un bon fonctionnement du Pays de Redon, il serait dès à présent important de projeter le contournement ouest de la ville de Redon ainsi que le prolongement de la 2x2 voies pour procéder au désenclavement définitif de l'agglomération.

2. Concernant les conditions d'accès et de circulation.

Pour desservir la future zone d'activités, la Chambre de Commerce et d'Industrie retient qu'il existe un accès bien identifié au nord de la zone d'activités. Un dispositif à double ronds-points de type « lunettes » permet une desserte sécurisée de la zone. Il conviendra cependant de réaliser quelques aménagements afin de sécuriser, au droit de l'usine Faurecia, le carrefour permettant d'accéder à l'ancienne D77.

De même serait-il opportun d'engager une réflexion concernant l'accès sud du futur parc d'activités. En effet, les usagers venant du sud de l'agglomération souhaitant rejoindre la future zone d'activités (Tournebride aussi bien que la Lande de St Jean) vont devoir emprunter